

عقار- انطباق صكين على عقار واحد – الاستفسار عن تسلسل الصكوك- الحكم بإلغاء أحد الصكين لاسبقية الصك الأخر

المحكمة العامة بمحافظة جدة القاضي:...

رقم الصك أو القرار 3417544 تاريخه : 1434/1/20هـ رقم القضية 32391074

صدق الحكم من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم34201758 في 1434/4/30هـ

مفاتيح الدعوى:

عقار- انطباق صكين على عقار واحد (ازدواجية الصكوك) – الاستفسار عن تسلسل الصكوك- الحكم بإلغاء أحد الصكين لاسبقية الصك الأخر

النصوص الشرعية او النظامية او التعاميم او التعليمات المستند عليها في الحكم :

قول النبي ﷺ لحكيم بن حزام ﵁ : (لاتبع ماليس عنك).

ملخص الدعوى :

ادعى المدعى بأن من الجاري في ملكة قطعة أرض ذكر وصفها وصك تملكه وتبين أن بيد المدعى عليه صكا آخر على ذات الأرض- طلب المدعى الحكم بالغاء صك المدعى عليه- صادق المدعى عليه وكاله على ماجاء في الدعوى ودفع بأن موكله يملك الأرض محل النزاع بموجب صك صادر من كتابة العدل- وقرر عدم موافقته على طلب المدعي بالغاء صك موكله- جرت عده مكاتبات واستفسارات لكتابة العدل لبيان تسلل الصكوك وما بنيت عليه- بعد ورود الجواب على الاستفسارات المطلوبة تبين أن احد المواطنين باع

الأرض موضع الدعوى مرتين ولكون البيع الثاني باطل لقول النبي ﷺ لحكيم بن حزام : (لا تبع ماليس عندك) – وهذه الطريق هي التي وصل الملك فيها للمدعى عليه – لذا صدر الحكم بعدم استحقاق المدعى عليه لقطعه الأرض محل النزاع وقرر القاضي التهميش على صك المدعى عليه بالالغاء كما ثبت صحة تملك المدعى لقطعة الارض محل النزاع– قرر المدعى عليه عدم القناعة– صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

رقم القضية 32391074 المحكمة الإبتدائية المحكمة العامة بمحافظة جدة

تاريخ القضية 1432/9/3هـ محكمة الإستئناف محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد فلدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم 32391074 وتاريخ 1432/09/03 هـ المقيدة بالمحكمة برقم 321144324 وتاريخ 1432/09/03 هـ حضر المدعي ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... وحضر لحضوره ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... بالوكالة عن ... بموجب الوكالة رقم 3987 في 1433/01/12هـ فادعى ... قائلا في دعواه إن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي قطعة الأرض رقم 203 / أ من المخطط رقم 245/ب/1401هـ لعام 1401هـ الواقع في حي .... بمحافظة جدة المسجلة بالصك رقم 5948 في 1404/09/06هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة يحدها من الشرق القطعة رقم 202 بطول خمسة وعشرين مترا ومن الشمال شارع عرض خمسة عشر مترا بطول خمسة وعشرين مترا ومن الجنوب القطعة رقم 208 بطول خمسة وعشرين مترا ومن الغرب القطعة رقم 204 بطول خمسة وعشرين مترا وقد اشتريتها من المدعو ... بتاريخ 1432/03/04هـ ثم تبين لي أن بيد المدعى عليه

صكا صادرا من كتابة العدل على ذات الأرض أطلب الحكم بإلغاء صك المدعى عليه هذه دعواي وبعرض الدعوى على المدعى عليه قال ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح جملة وتفصيلا ولكن موكلي يملك الأرض محل النزاع ذاتها الموصوفة في دعوى المدعي بموجب الصك رقم 320205004789 في 1432/07/02هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة وأما طلب المدعي إلغاء الصك فلا نوافق عليه هكذا أجاب فجرى الاطلاع على صكي الملكية التي أبرزها الطرفان فوجد أنها كما ذكر الطرفان فقررت بعث الصكين الى كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة لتزويدنا بصورة ضوئية من سجلهما وما عليهما من تهميشات والافادة عن تسلسلها الخلفي مفصلا وفي جلسة اخرى حضر الطرفان وقد كانت جرت الكتابة لفضيلة رئيس كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة لتزويدنا بصورة ضوئية من سجل الصكين وما عليهما من تهميشات بموجب خطابنا رقم 33137022 في 1433/01/19هـ فوردنا خطاب فضيلته رقم 33207836 في 1433/02/29هـ ونص الحاجة منه (أنه بالرجوع لسجل الصك رقم 5948 في 1404/09/06هـ جلد 3/119/ت ظهر أنه يشتمل على القطعة رقم 203/أ ضمن المخطط المعتمد باللوحة رقم 245/ب/1401 وهو تملك السيد ... و ... سجله عدة شروحات وهي : 1- شرح بانتقال ملكية كامل المحدود لجهة / ... بتاريخ 1428/03/15هـ 2- شرح بانتقال ملكية المحدود لجهة / ... بتاريخ 1432/03/04هـ 3- شرح بانتقال ملكية كامل المحدود لجهة / ... بتاريخ 1432/04/16هـ) إلى ماجاء فيه (وبالرجوع لسجل الصك رقم 2508 في 1425/10/29هـ جلد 5/46/ت ظهر أنه يشتمل على القطعة رقم 203/أ ضمن المخطط المعتمد باللوحة رقم 245/ب/1401 وهو تملك ... وعلى سجله شرح بانتقال ملكية كامل المحدود لجهة / ... السيد بتاريخ 1425/11/29هـ ثم انتقل لجهة ... بالصك الآلي رقم320205004789 وتاريخ 1432/07/02هـ وأن هذا الصك محجوز بموجب شرح

فضيلة رئيس كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة رقم 37130 في 1432/07/03هـ المتضمن فيه يوقف صك الحاسب لحين رفع الازدواجية) كما وجد برفق خطاب فضيلته إفادة من مساعد مدير السجلات ونصها (فضيلة رئيس كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة سلمه الله.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد: بشأن الصك رقم 5948 جلد 2/119/ت في 1404/09/06هـ والذي يتضمن القطعة رقم 203/أ عليه ازدواجية بالصك رقم 2508 في 1425/10/29هـ جلد 5/46/ت الذي صدر صك آلي رقم 320505004789 في 1432/07/02هـ عليه نفيد فضيلتكم بأن سبب الازدواجية هو أن القطعة 203/أ مستنده هو الصك رقم 107 في 1404/03/16هـ ولكن اثبت على سجل الصك رقم 106 في 1404/03/16هـ مخطط 3/3 صحيفة 37 وتم تدارك ذلك من قبل اللجنة السابقة ... و ... و ... ونقله إلى مستنده الصحيح 107 مخطط 3/5 صحيفة 7 دون ذكر تاريخ أما بخصوص الصك رقم 2058 في 1425/10/29هـ جلد 5/46/ت فيستند على الصك رقم 85 في 1425/06/23هـ جلد 1 /13 ومهمش عليه بذلك علما بأن الصك رقم 85 عليه شرح من قبل الشيخ ... يتضمن الأتي / بناء على قرار اللجنة رقم 245 في 1431/06/02هـ فقد جرى أخذ إقرار البائع والمشتري باطن هذا الصك على العدول عن بيع القطع المتبقية باطن الصك نظرا لأنها سبق وأن أفرغت من السابق وأن هذا البيع وقع في غير محله وذلك حسبما دون صحيفة الأوراق رقم 29،30،31 جلد 13/148 في 1432/02/15هـ انتهى وعلى سجل الصك رقم 85 صور من قرار اللجنة 249 في 1431/06/10هـ القطعة 203 ليست من ضمنها علما بأن القطعة 203/أ ضمن الصك رقم 85 ومهمش على مستنده من قبل الشيخ ... على المخطط 3/5 صحيفة 8 وتم على سجل مستنده 1075 مخطط 4/1/ث صحيفة 188 شرح من قبل الشيخ ... بالعدول عن بيع القطع ومن ضمنها القطعة رقم

283 بناء على قرار اللجنة 245 في 1431/06/02هـ وحسب مادون بالإقرار 129،130،131 جلد 13/148 في 1432/02/15هـ هذا ما لدينا من واقع السجلات طرفنا هذا وقد تم وضع صورة من خطابنا هذا على سجل الصك 5948 الملحق رواس 34 صحيفة 19 ونأمل تعميد من يلزم بعدم التصرف للصك الآلي 320505004789 في 1432/07/02هـ حتى يتم معالجة موضوع الازدواجية للاطلاع والتوجيه) كما وجد من ضمن المرفقات صورة من قرار لجنة دراسة الصكوك رقم 242 قي 1431/06/01هـ وبعد الاطلاع عليها وجد ان القطعة محل النزاع رقم 203 من الجزء أ غير موافقة لمستندها وبما أنه لم يتبين من هذا الخطاب هل مستند هذين الصكين واحد أم لا فقد جرى منا إعادة مخاطبة فضيلة رئيس كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة للإفادة عن ذلك بموجب خطابنا رقم 33317869 في 1433/04/05هـ فوردنا خطاب فضيلته رقم33681695 في 1433/04/21هـ ونص الحاجة منه (عليه نفيد فضيلتكم أن القطعة المراد الاستفسار عنها هي القطعة رقم 203/أ والتي ضمن المخطط المعتمد باللوحة رقم 245/ب/1401هـ وهي من ضمن الصك رقم 107 وتاريخ 1404/03/16هـ جلد 3/1 ، أن القطعة رقم 203/أ صدر عليها صكين وهي كما يلي: 1- الصك رقم 5948 جلد 3/119/ت وتاريخ1404/09/06هـ من كاتب العدل السابق بهذه الإدارة الشيخ / ...، وهو الصك الأقدم إلا أنها لم تهمش على مستندها الصحيح وهو الصك رقم 107 وإنما همشت عن طريق الخطأ بالصك رقم 106 جلد 3/1 وتاريخ 1404/03/16هـ وقد تم تدارك الخطأ عن طريق اللجنة بهذه الإدارة فقامت اللجنة بتصحيح الخطأ ونقل تهميش القطعة من سجل الصك رقم 106 إلى سجل الصك رقم 107 علما أن الصك رقم 5948 في 1404/09/06هـ جلد 3/119/ت قد تداولته الأيدي بالبيع والشراء حتى استقر في ملك ... وذلك بتاريخ 1432/04/16هـ ولا زال في ملك ... حتى تاريخه. 2- الصك رقم 85 وتاريخ

1425/06/32هـ جلد 13/1 الصادر من كاتب العدل بهذه الإدارة الشيخ ... ويشتمل على عدة قطع من ضمنها القطعة رقم 203/ا وقد تداولتها الأيدي بالبيع والشراء حتى استقرت القطعة في ملك ... .

بالصك الآلي رقم320505004789 في 1432/07/02هـ) وبما أن الصك المدعى عليه يعتمد على الصك رقم 2508 في 1425/10/29هـ الذي يعتمد على الصك رقم 85 في 1425/06/32هـ وبما انه لم يتبين من خطابات كتابة العدل التسلسل الخلفي للصك رقم 85 في 1425/06/32هـ لذا فقد قررت مخاطبة كتابة العدل للإفادة عن ذلك وفي جلسة اخرى حضر الطرفان وقد كانت جرت الكتابة لفضيلة رئيس كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة لتوضيح التسلسل الخلفي للصك رقم 85 في 1425/06/23هـ مع تزويدنا بصورة ضوئية من سجله وما عليه من تهميشات وذلك بموجب خطابنا رقم 331221442 في 1433/07/26هـ فوردنا خطابهم رقم 331513548 في 1433/08/19هـ ونص الحاجة منه (وإن التسلسل الخلفي للصك رقم 58 في 1425/06/32هـ جلد 13/1 هو الصك الصادر من المحكمة الشرعية الكبرى برقم 27 في 1400/08/10هـ جلد 5/1 ونرفق لفضيلتكم صورة ضوئية من سجل الصك رقم 85 في 1425/06/32هـ جلد 13/1 وكذلك صورة ضوئية من سجل صك المخطط رقم 107 وتاريخ 1404/03/16هـ وما عليها من تهميشات وشروحات بالانتقال وكذلك صورة ضوئية من سجل الصك رقم 151 وتاريخ 1401/04/25هـ وصورة ضوئية من سجل الصك رقم 141 في 1401/03/12هـ وصورة ضوئية من سجل الصك رقم 142 في 1401/03/11هـ وكذلك صورة ضوئية من تهميش القطعة رقم 203/أ بالخطأ على سجل الصك رقم 106 وأيضا صورة ضوئية من تهميش القطعة رقم 203/أ على سجل الصك الصحيح رقم 107 بعد تعديل الخطأ من قبل اللجنة كما نفيد فضيلتكم أن الصكين رقم 5948 في 3/119/ت والصك رقم 2508 في 1425/10/29هـ جلد

5/46/ت والذين يشتملان على القطعة رقم 203/أ مستندها واحد وهو الصك رقم 107)فجرى الاطلاع على الصور الضوئية لسجلات الصكوك المشار إليها في الخطاب ونص الحاجة منه أعلاه فتبين الآتي : أن القطعة محل النزاع وهي ذات الرقم 203/أ من المخطط المعتمد باللوحة رقم 245/ب/1401هـ المسجلة بالصك رقم 107 في 1404/03/16هـ قد انتقلت من جهة ... إلى جهة ... في 1404/03/16هـ ثم بيعت وأفرغت مرتان 1- بيعت بتاريخ 1404/09/06هت لجهة ... وصدر بها صك مستقل برقم 5948 في 1404/09/06هـ ثم انتقلت بتاريخ 1428/03/15هـ لجهة لافي بن عايد بن مسفر الغامدي ، ثم انتقلت بتاريخ 1432/02/04هـ لجهة ... ، ثم انتقلت أخيرا بتاريخ 1432/04/16هـ لجهة المدعي ... . 2- بيعت بتاريخ 1425/06/23هـ مع مجموعة قطع من المخطط نفسه لجهة ... وصدر لها وللقطع التي بيعت معها صك برقم 85 في 1425/06/23هـ ثم انتقلت بتاريخ 1425/10/29هـ إلى جهة ... وصدر للقطعة محل النزاع صك مستقل برقم 2508 في 1425/10/29هـ ثم انتقلت بتاريخ 1425/11/29هـ لجهة ... ثم انتقلت أخيرا بتاريخ 1432/07/02هـ إلى جهة المدعى عليه ... وصدر لهذه القطعة محل النزاع صك آلي برقم 320205004789 في 1432/07/02هـ (وهو الذي بيد المدعى عليه) كما تبين أن سبب الازدواجية هو قيام المدعو ... ببيع هذه القطعة مرتين ، وأنه عندما تم البيع الأول لجهة ... لم يهمش على المستند الصحيح للقطعة محل النزاع وهو الصك رقم 107 في 1404/03/16هـ وإنما همش خطأ على سجل الصك رقم 106 في 1404/03/16هـ من قبل كتابة العدل ولم يتم تدارك ذلك إلا بقرار اللجنة المختصة بفحص الصكوك رقم 245 في 1431/06/02هـ كما أن مما يؤيد ذلك أن القطع المباعة من ...على ... .

في الصك رقم 85 في 1425/06/23هـ – وعددها إحدى عشرة قطعة – لم يُفرغ منها سوى قطعتان : إحداهما القطعة محل النزاع ، وأنه تم التهميش على سجل هذا الصك بتاريخ 1432/02/15هـ بأنه (تم أخذ إقرار البائع ... والمشتري ... على العدول عن بيع القطع المتبقية نظرا لأنها سبق وأن أفرغت من السابق وأن هذا البيع قد وقع في غير محله)أ.هـ فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على خطابات فضيلة رئيس كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة المرصودة أعلاه وبعد الاطلاع على الصور الضوئية لسجلات الصكوك المشار أليها أعلاه كلها وتمعنها ودراستها ولما كان المدعو ... قد باع قطعة الأرض محل النزاع على المدعو ... بتاريخ 1404/09/06هـ ثم تناقلت الأيدي هذا البيع حتى وصل إلى المدعي ... ثم باعها المدعو ... مرة أخرى على المدعو عبد الله العمودي بتاريخ 1425/06/23هـ ثم تناقلت الأيدي هذا البيع حتى وصل إلى المدعى عليه ... ونظرا لكون البيع الثاني بيع باطل لكون المدعو ... قد باع على المدعو ... مالا يملك وقد قال الحبيب ﷺ لحكيم بن حزام ﵁ (لا تبع ما ليس عندك) لذا كله فقد ثبت لدي عدم استحقاق المدعى عليه أصالة ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... لقطعة الأرض محل النزاع وقررت التهميش على صكه ذي الرقم 320205004789 في 1432/07/02هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة بالإلغاء كما ثبت لدي صحة تملك المدعي ... لقطعة الأرض محل النزاع وبما تقدم حكمت وأفهمت المدعى عليه وكالة بأن لموكله الرجوع على من باعه في المطالبة بالثمن وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم القناعة وطلب التمييز فأجيب لطلبه وجرى إفهامه بتعليمات الاعتراض والله الموفق وصلى الله على نبينا مُحَمَّد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في 1434/01/19هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد فلدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة والقائم بعمل فضيلة القاضي ... أثناء تواجده في الدورة التدريبية ففي يوم الثلاثاء الموافق 1434/03/17هـ افتتحت الجلسة باللائحة الاعتراضية المكونة من صفحتين المقيدة برقم 34/410226 في 1434/02/18هـ وقد اطلع عليها القاضي ... وشرح عليها بأنه لم يجد بها مايؤثر على ماحكم به فقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف حسب النظام وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في 1434/03/17هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ففي يوم الاثنين الموافق 1434/05/27هـ افتتحت الجلسة بعد أن عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار رقم 34201758 وتاريخ 1434/04/30هـ ونص الحاجة منه (وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم والله الموفق) قاضي استئناف ... ختم وتوقيع قاضي استئناف ... ختم وتوقيع رئيس الدائرة ... ختم وتوقيع عليه فقد أمرت بإثباته على ضبطه وسجله حتى لا يخفى وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في 1434/05/27هـ

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : . فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ .... القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل بعدد 3417544 وتاريخ 1434/1/20هـ المتضمن ... ضد ... في أرض المحكوم فيه بما دون باطنه.

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم وبالله تعالى التوفيق .

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ،،،،،،،،،،،،،،